

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. [REDACTED] nei confronti di:
[REDACTED]

Ill.mo Sig. GE Dr.ssa Chiara Cutolo

LOTTI NN° 25-26-27

Relazione dell'Esperto



Ortofoto estratta dal sito proprietario "Google Earth" e rimaneggiata con sw Microsoft Word.

Box auto siti al piano interrato dell'edificio pluripiano di via **Lucania civico 8 in Casamassima (Ba) e con accesso autonomo dalla stessa via, civico 10.**

L'Esperto
Ing. Luigi Cea

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

PREMESSA	4
LOTTE NN° 25-26-27	5
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
1.1. DATI CATASTALI	5
1.2 CONFINI	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI-LOTTE NN° 25-26-27	7
2.1. DESCRIZIONE	7
2.2. OPZIONE I.V.A.	10
3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE	10
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	11
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	12
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	12
6 CERTIFICAZIONE A.P.E.	13
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDEUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	13
7.1 STORIA CATASTALE	13
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI BENI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	14
7.2.1. PREMESSA	14
7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	15
7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
8. CONSISTENZA	27
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI	28
9.1 CRITERIO DI STIMA	28

9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	28
9.1.2 I PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	31
9.1.4 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	31
9.1.5 PREZZO A BASE D'ASTA DEI LOTTI NN° 25-26-27	32
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	33
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA DI CIASCUN LOTTO	34
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' DI CIASCUN LOTTO	38
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	41
ELENCO ALLEGATI	50

PREMESSA

L'atto di pignoramento afferisce a molteplici beni immobili.

La separata relazione peritale redatta dall'Esperto ed intitolata **“Relazione generale di sintesi”** enumera progressivamente ciascun lotto che sarà oggetto di vendita e identifica i territori comunali in cui ricadono.

La detta relazione a cui si rimanda per i contenuti è caratterizzata dai seguenti paragrafi intitolati : **“PREMESSA GENERALE; PREMESSA; CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.; PRECISAZIONE DELL'ESPERTO”**, intendendosi detti paragrafi parti integranti e sostanziali di questa perizia immobiliare afferente i **LOTTI NN° 25-26-27**.

I LOTTI di che trattasi sono identificati nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita nel seguente modo: -omissis-



LOTTE NN° 25-26-27

Box auto siti al piano interrato dell'edificio pluripiano di via Lucania civico 8 in Casamassima (Ba) e con accesso autonomo dalla stessa via, civico 10.

1) **ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

LOTTE NN° 25-26-27

Si tratta di unità () che impegnano parte del piano interrato dell'edificio pluripiano residenziale sito in con portone di accesso contrassegnato dal .

1.1 Dati Catastali.

Le unità pignorate sono identificate in Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali – Catasto Fabbricati di come di seguito:

Intestazione:

-

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita

VIA LUCANIA n. 10 Interno 4 Piano S1

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita

VIA LUCANIA n. 10 Interno 5 Piano S1

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

VIA LUCANIA n. 10 Interno 6 Piano S1

I beni immobile sopra identificati non sono divisibili.

1.2 Confini

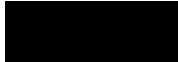
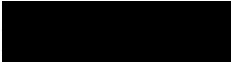




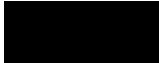

2) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTI NN° 25-26-27 (All. n° 1 raccolta di nn° 8 fotografie - nn° 9 elaborati grafici).

2.1 Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione del bene staggito trattate nella separata relazione peritale intitolata “Relazione generale di sintesi” costituiscono premessa al presente paragrafo e pertanto si intendono pedissequamente riportate e integralmente trascritte.

L’edificio in cui è contenuta a livello di piano terra l’unità staggita è parte integrante di un isolato urbano sito alla periferia sud di  avente accesso dalla via  e su cui l’edificio prospetta a sud (All. n° 1, foto nn° 1-2). Esso è composto da un piano interrato, piano terra, e quattro piani soprastanti.

Il portone è posto in posizione centrale ed in arretramento rispetto all’allineamento del prospetto dell’edificio, l’androne è uno spazio scoperto direttamente collegato ad un corpo scala condominiale “open” e che distribuisce alle unità che impegnano i quattro piani soprastanti (All. n° 1, foto nn° 1-2).

Le unità staggite sono parte del piano interrato dell’edificio residenziale pluripiano, quest’ultimo prospiciente a sud sulla  con portone di accesso distinto dal civico  della detta via (All. n° 1, foto nn° 1-2).

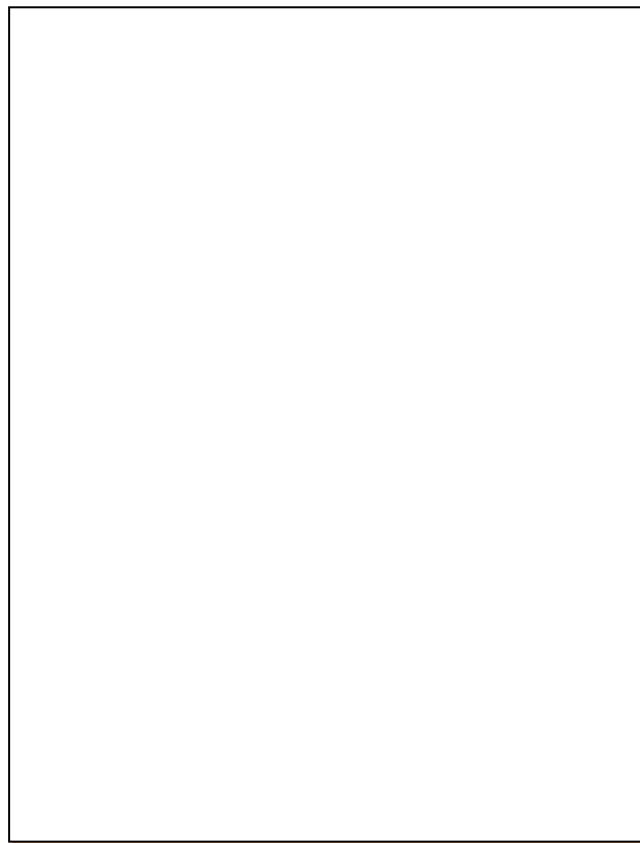
L’accesso al piano interrato avviene da un cancello ad un’anta apribile in verso orario all’interno e una rampa carrabile scoperta larga circa m 3,50 ed estesa circa m 14,00, lungo il margine est del lotto edificato (All. n° 1, foto nn° 3).

La rampa è un distributore che immette ortogonalmente per ml 10,00 circa alla parte coperta del piano interrato quale corridoio centrale da cui si accede a mano destra e sinistra alla serie di box auto che caratterizzano il piano (All. n° 1, foto nn° 4).

Al precisato piano interrato è possibile scendere altresì dai piani soprastanti dell'edificio mediante l'ascensore condominiale.

La pavimentazione del piano è uniforme ed è costituita da un battuto di cemento industriale liscio con giunti di dilatazione che conformano la superficie a quadroni; sono altresì presenti le griglie per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla rampa scoperta.

In questo contesto la rampa immette frontalmente ad una unità; il distributore centrale immette a tre unità a mano destra ed a due unità a mano sinistra.



Tra queste, le unità staggite sono tre; una è allocate nella schiera a destra di chi entra nel corridoio distributore e due nella schiera a sinistra.

Entrando nel piano seminterrato l'ultima rimessa a destra si identifica con il bene immobile distinto in Catasto Urbano di [REDACTED] (All. n° 1, foto n° 5).

La conformazione planimetrica è rettangolare.

Le pareti divisionali sono in muratura di blocchetti di cemento di spessore pari a cm 14 e le pareti di confine sono in conglomerato cementizio.

La pavimentazione è uniforme ed è costituita da un battuto di cemento industriale, liscio, in prosecuzione di quella del corridoio distributore.

L'impianto elettrico è predisposto ma non è attivo.

Il box è chiuso da una saracinesca avvolgibile metallica zincata.

La superficie utile netta fruibile totale è pari a **mq 17,95** e la superficie lorda è pari a **mq 21,10**.

L'altezza utile netta è pari a m 2,65.

L'ultima rimessa a sinistra di chi percorre il corridoio distributore interrato si identifica con il bene immobile distinto in [REDACTED] (All. n° 1, foto nn° 6-7).

La conformazione planimetrica è regolare ed è assimilabile all'assemblaggio di due rettangoli.

Le pareti divisionali sono in parte in muratura di blocchetti di cemento di spessore pari a cm 14 e in parte in conglomerato cementizio.

La pavimentazione è uniforme ed è costituita da un battuto di cemento industriale, liscio, in prosecuzione di quella del corridoio distributore.

L'impianto elettrico è predisposto ma non è attivo.

Il box è chiuso da una saracinesca avvolgibile metallica zincata.

La superficie utile netta fruibile totale è pari a **mq 41,70** e la superficie lorda è pari a **mq 47,45**.

L'altezza utile netta è pari a m 2,65.

Entrando nel piano seminterrato la prima rimessa a sinistra si identifica con il bene immobile distinto in Catasto Urbano di [REDACTED] (All. n° 1, foto n° 8).

La conformazione planimetrica è assimilabile al rettangolo.

Le pareti divisionali sono in muratura di blocchetti di cemento di spessore pari a cm 14 e le pareti di fondo e di delimitazione dalla rampa sono in conglomerato cementizio.

La pavimentazione è uniforme ed è costituita da un battuto di cemento industriale, liscio, in prosecuzione di quella del corridoio distributore.

L'impianto elettrico è predisposto ma non è attivo.

Il box auto è chiuso da una saracinesca avvolgibile metallica zincata.

La superficie utile netta fruibile totale è pari a **mq 22,40** e la superficie lorda è pari a **mq 26,45**.

L'altezza utile netta è pari a m 2,65.

L'organizzazione strutturale - dell'intero edificio - è formata da un telaio in conglomerato cementizio armato con pilastri e travi di collegamento ed orizzontamenti in latero-cemento; in buone condizioni all'esame visivo.

Le pareti di ciascuna unità non sono intonacate.

2.2 Opzione IVA

La vendita immobiliare è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di immobili realizzati dall'esecutata e in piena proprietà della stessa.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione ha avuto inizio il 23 settembre 2010 come da comunicazione presentata al Comune di [REDACTED] con nota prot. generale n° [REDACTED] sottoscritta dal Direttore Dei Lavori, Geom. [REDACTED] e dall'Impresa, in forza del permesso di costruire [REDACTED].

L'ultimazione dei lavori risulta essere avvenuta il [REDACTED] come da comunicazione al Comune di [REDACTED] con nota prot. generale n° [REDACTED].

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

E' stata eseguita una puntuale ricerca a cui ha dato riscontro il Comune di [REDACTED] con la documentazione che ha costituito il fascicolo edilizio di che trattasi.

La domanda di permesso di costruire venne presentata al [REDACTED] [REDACTED] risultante dalla proposta di demolizione del preesistente edificio.

In data [REDACTED] [REDACTED] di essere il nuovo proprietario del suolo oggetto della richiesta di nuova costruzione edilizia [REDACTED] [REDACTED]) e chiese il cambio di intestazione della pratica edilizia e degli atti successivi.

L'edificio venne realizzato a seguito del rilascio del [REDACTED]

La segnalazione certificata per l'agibilità venne presentata al Comune di Casamassima in data [REDACTED] quale amministratore giudiziario della [REDACTED]

5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTI NN° 9-10-11-12-13.

5.1 Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali.

I LOTTI di che trattasi sono identificati nell'atto di pignoramento nel seguente modo: -omissis-

[REDACTED]

Il tutto corrisponde agli attuali dati catastali e le planimetrie di accatastamento corrispondono allo stato dei luoghi.

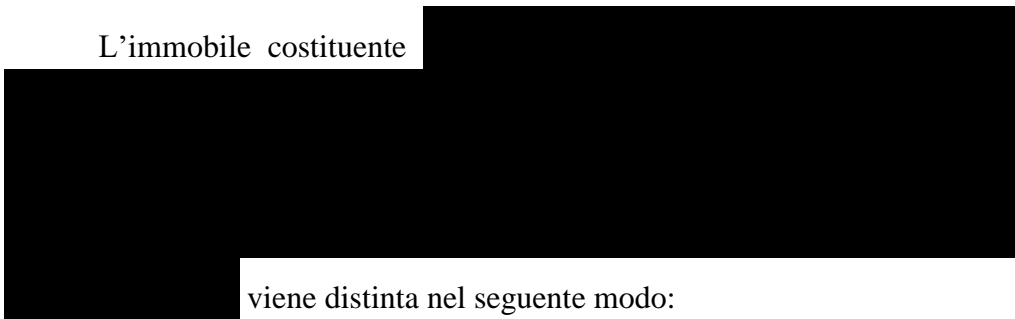
6) Certificazione A.P.E.

Le unità per loro natura non rientrano in alcuna categoria che necessiti dell'attestazione di prestazione energetica.

7) I proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

7.1 Storia catastale.

L'immobile costituente



viene distinta nel seguente modo:

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

VIA LUCANIA n. 10 Interno 4 Piano S1

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

VIA LUCANIA n. 10 Interno 5 Piano S1

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
█	█	█			█	█	█	█	█

VIA LUCANIA n. 10 Interno 6 Piano S1

Segue la vicenda storica catastale.

Intestazione proprietà a partire dalla costituzione e fino all'attualità

Il bene risulta essere di proprietà per la quota di

203.1/2012

**7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA
RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI SUI BENI IMMOBILI NEL VENTENNIO
ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL
PIGNORAMENTO – LOTTI NN° 25-26-27.**

7.2.1 Premessa.

La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica del verbale di pignoramento, quest'ultima ricadente il

Creditrice pignorante:

proprietari giusta l'atto di vendita del fondo rustico identificato in

Catasto alla

Le unità staggite sono identificate in Agenzia delle Entrate - Servizi
Catastali – Catasto Fabbricati

7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

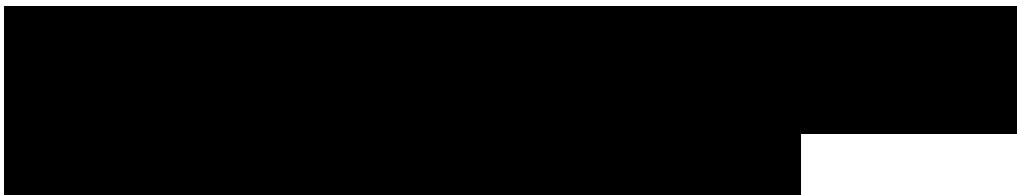
Il sottoscritto C.T.U. attesta che dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta e sottoscritta il
nonché in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a tutto il dì e per il ventennio antecedente la data del pignoramento ed oltre, fino al , risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato, nonché per l'esecutata.

ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI GLI IMMOBILI





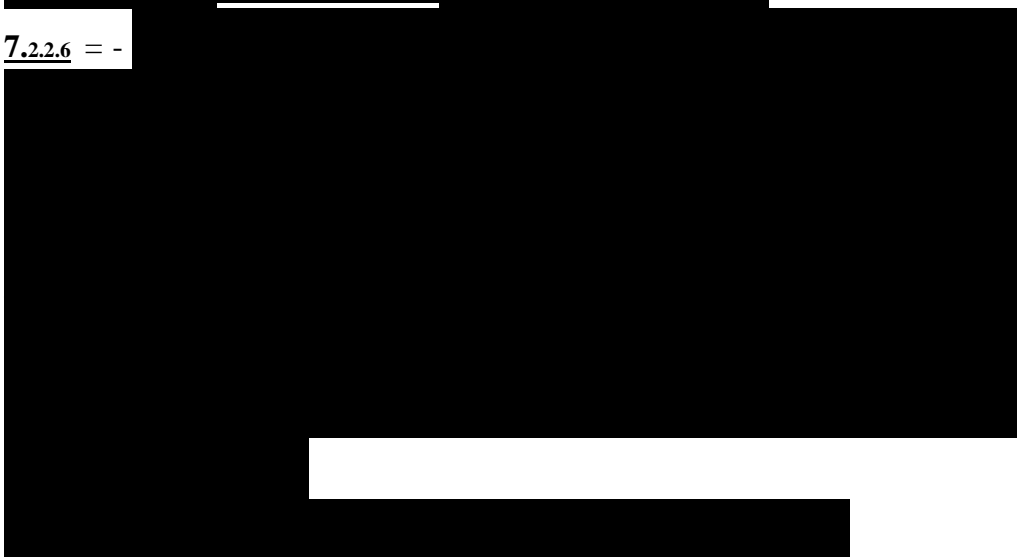
Precisazione dell'Esperto.

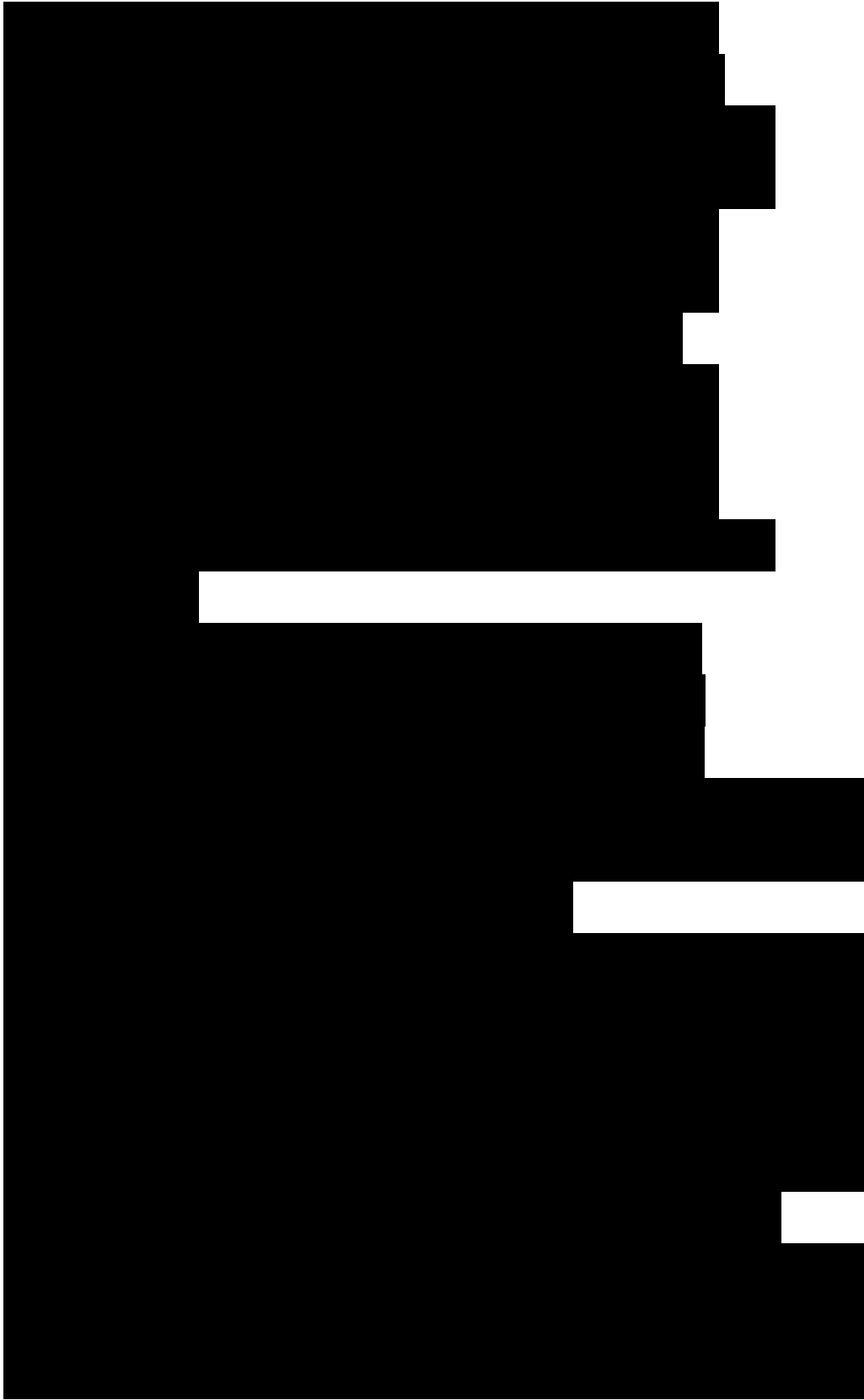


ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI LA SOCIETA'

CON SEDE IN

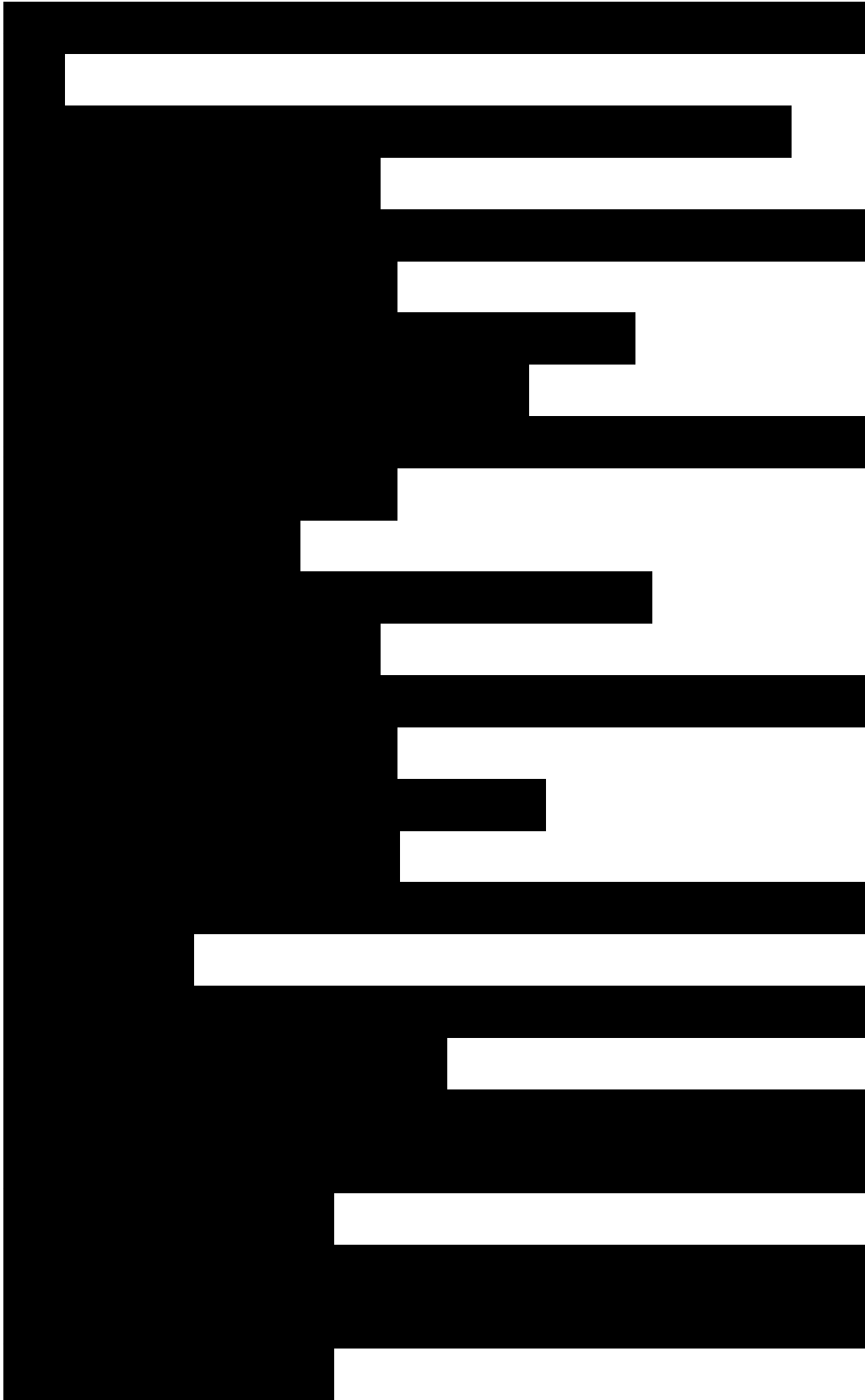
7.2.2.6 = -

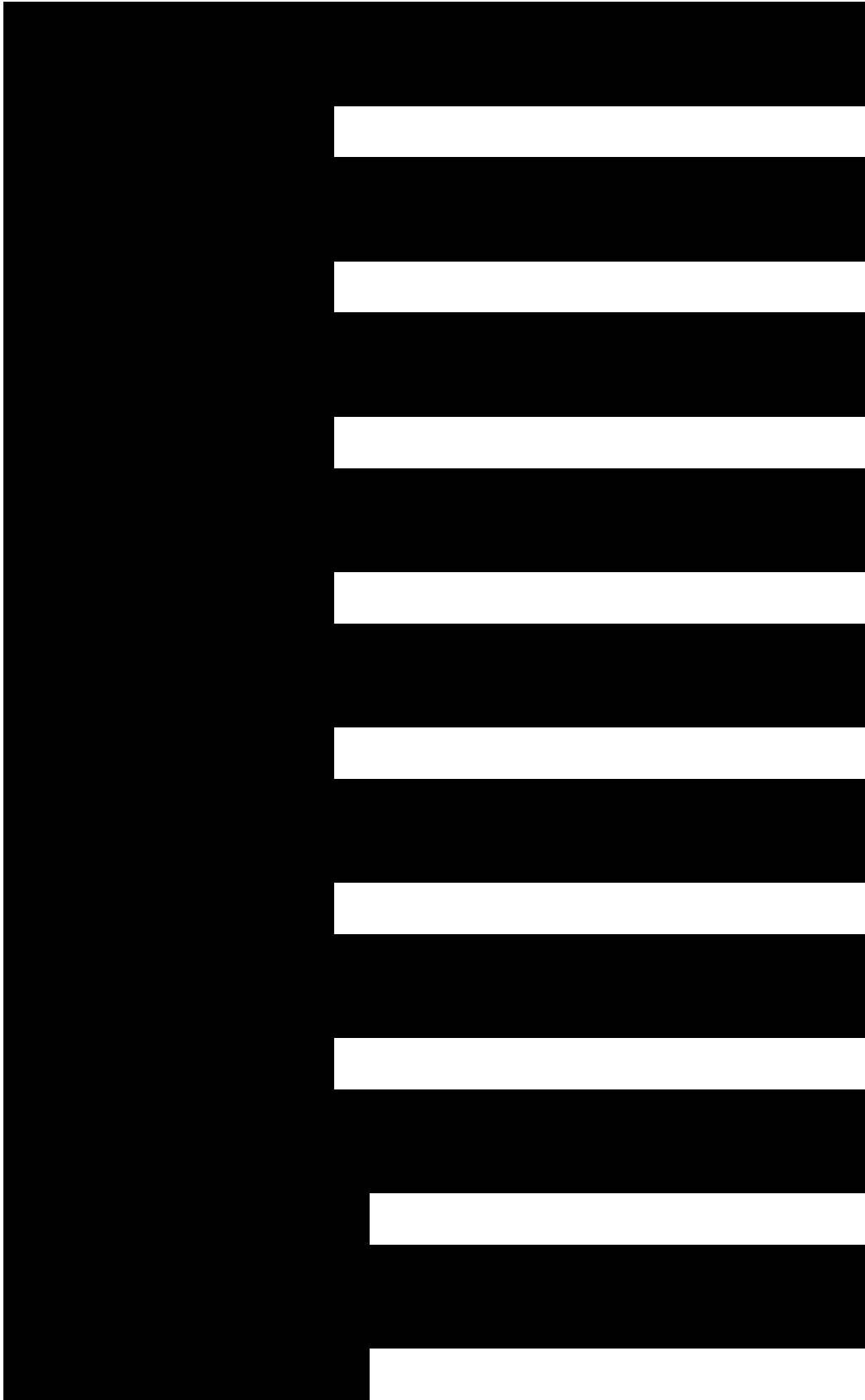


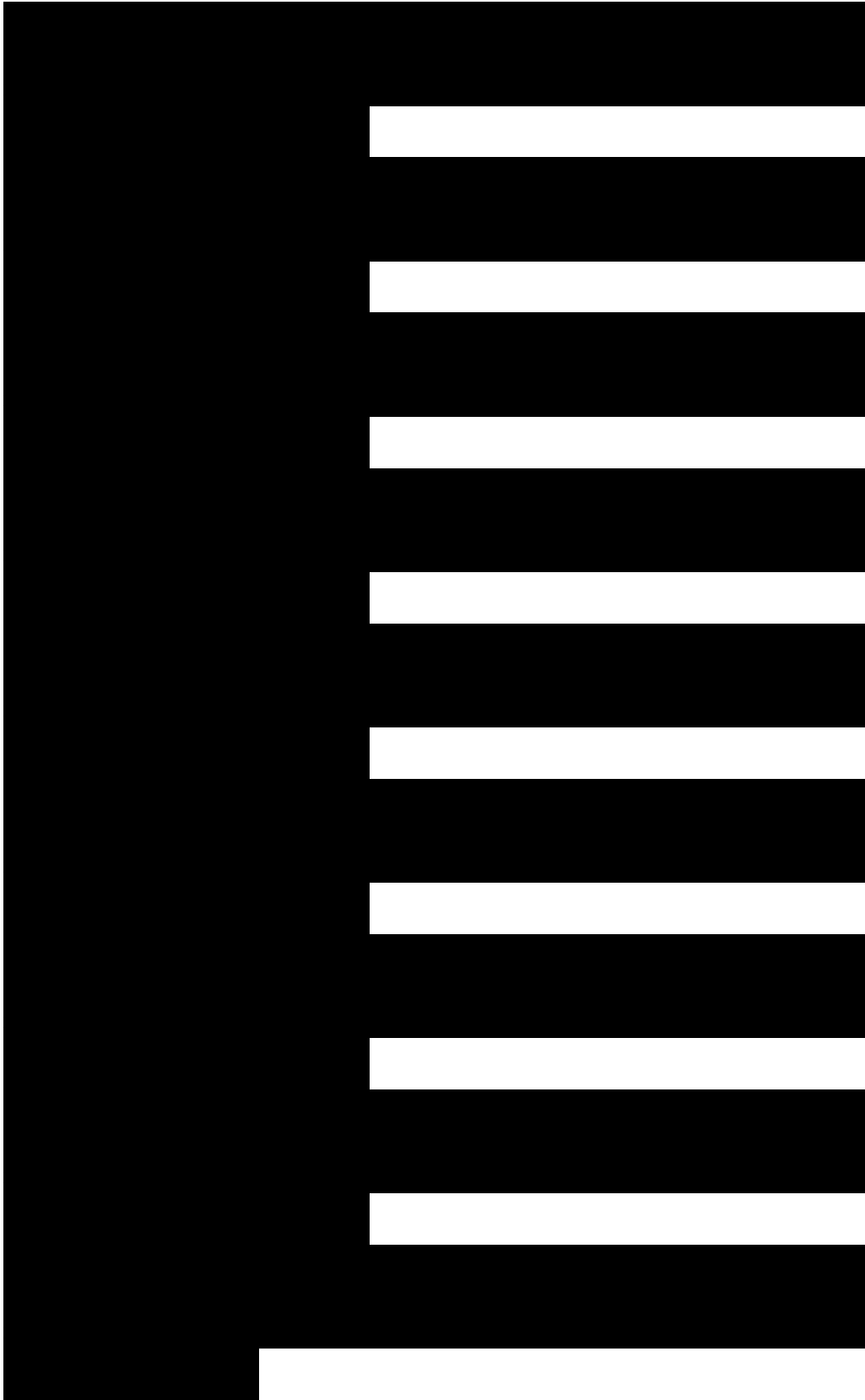


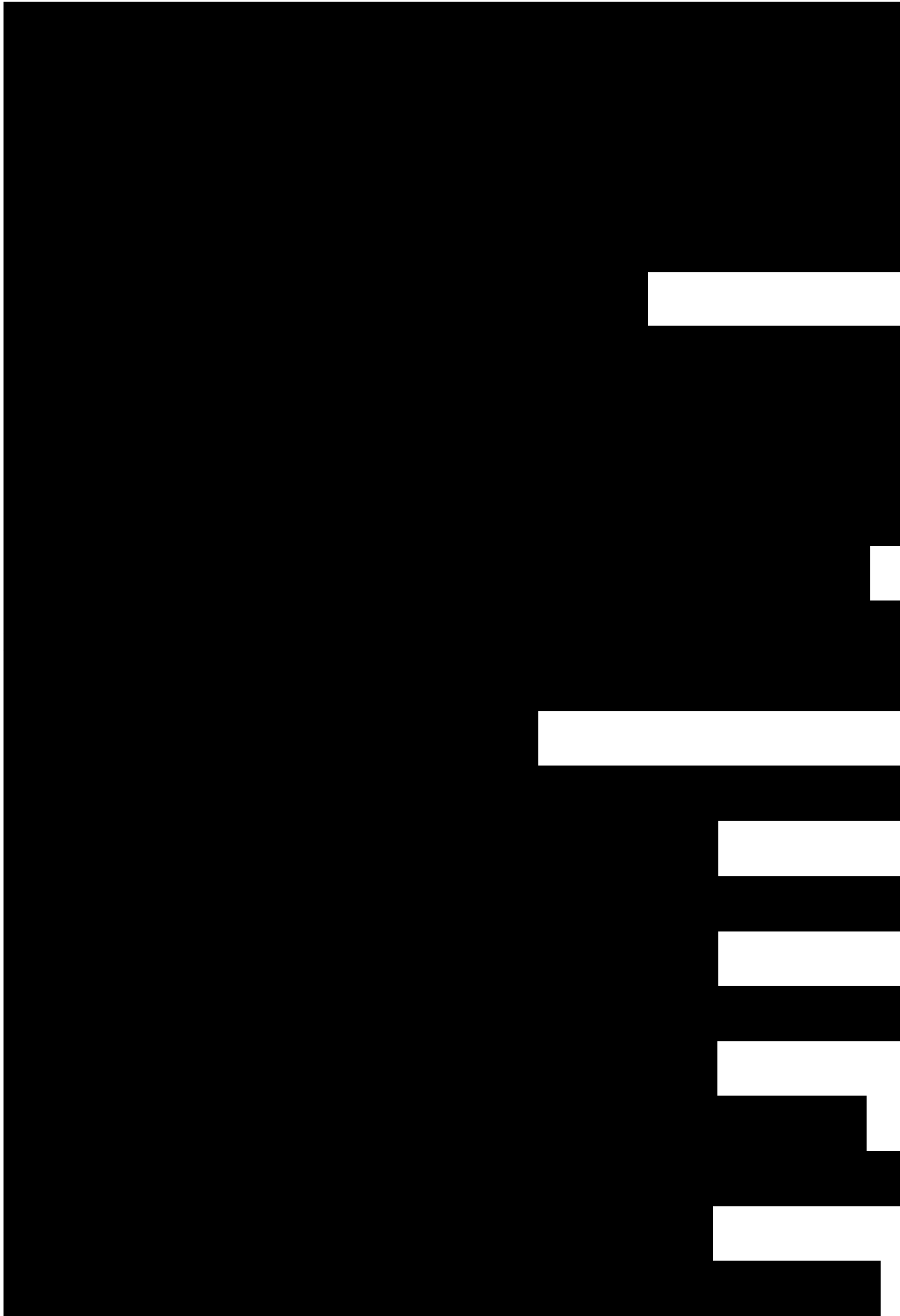
















7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, rilevati **per il ventennio antecedente alla data del pignoramento.**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: **no**

Atti di asservimento urbanistico: **non dichiarati**

Altre limitazioni d'uso: **no**.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie, non dichiarate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, a carico della [REDACTED]: non dichiarate.

8) CONSISTENZA

Le unità immobiliari hanno la seguente consistenza.

Unità Immobiliare [REDACTED]

1) superficie totale lorda =mq 21,10

2) superficie totale utile netta fruibile =mq 17,95

Unità Immobiliare [REDACTED]:

1) superficie totale lorda =mq 47,45

2) superficie totale utile netta fruibile =mq 41,70

Unità Immobiliare [REDACTED]

1) superficie totale lorda =mq 26,45

2) superficie totale utile netta fruibile =mq 22,40

La **superficie commerciale** di ciascuna unità coincide con la superficie totale lorda.

Id. catastale	Dest. d'uso	S lorda (mq)	Coeff.	S commerciale
	box auto	21,10	1	mq 21,10
	box auto	47,45	1	mq 47,45
	box auto	26,45	1	mq 26,45

9) VALUTAZIONE DEI LOTTI

9.1 Criterio di stima

Si richiama quanto già riportato nella “ RELAZIONE GENERALE DI SINTESI “ nel paragrafo intitolato “*generalità sul procedimento estimativo adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato di ciascun bene staggito*“, al fine di evitare una ridondante ripetizione.

9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile

Le unità immobiliari hanno una destinazione d'uso che in generale è funge da pertinenza di una unità immobiliare ad uso residenziale o commerciale o direzionale.

La fattispecie in esame afferisce a immobili che non sono pertinenze e pertanto sono appetibili per la singolarità, in particolare per i condomini dell'edificio in cui le dette unità sono allocate.

Tuttavia il mercato immobiliare di detti beni si restringe al segmento configurato dal comprensorio edificato del più vicino intorno, principalmente di quello di via Lucania, parte periferica sud della città di [REDACTED]

9.1.2 Stima del bene con il metodo di stima comparativo.

Il momento della valutazione è riferito all'attualità.

Le superfici commerciali che si assumono nella libera compravendita per i beni oggetto di stima sono quelle sopra riportate in tabella.

I beni immobili da stimare vanno posti nel mercato immobiliare delle unità di nuova realizzazione.

La prescelta dei comparabili di riferimento è riportata al valore unitario per metro quadrato di superficie ad uso box-auto e deposito, da correggere adeguatamente per tenere conto che si tratta di unità immobiliare di interesse per un ridotto segmento di mercato.

I beni simili a quello oggetto di stima, con ubicazione all'interno del segmento di mercato sopra identificato, con simili caratteristiche, hanno un valore che si stabilizza intorno ad un prezzo unitario pari a €/mq 500,00.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il I° semestre 2022 e per la microzona catastale n° 1 - entro cui ricadono le unità staggite - per la tipologia autorimesse, con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra €/mq 400,00 e €/mq 550,00 correlati alla residenza.

L'indagine comparativa eseguita mediante compravendite di immobili simili si identifica nel segmento di mercato equivalente al foglio di mappa catastale in cui ricadono le particelle oggetto di stima nonché la corrispondente microzona catastale; limitatamente all'ambito ristretto ed in prossimità dell'edificio in cui ricade il bene staggito.

Nel comprensorio edificato in cui è ubicato il bene staggito è stato possibile accertare per il periodo dicembre 2022 - marzo 2023 quanto segue, ai fini della ricerca dell'indicatore del prezzo unitario di mercato.

1)



L'unità è parte di un edificio risalente all'ultimo decennio.

2)



3)



Si osserva che nel segmento di mercato di che trattasi il prezzo di vendita delle unità ad uso residenziale di epoca non recente si aggira intorno al valore unitario compreso tra € 250,00 e € 300,00; il prezzo di vendita delle unità ad uso residenziale di nuova costruzione si aggira intorno a € 630,00-€ 715,00.

Gli immobili oggetto di stima sono nuovi, con uno stato conservativo che si considera buono, pertanto è possibile confermare il valore unitario di mercato acquisito in via indiretta dalle agenzie immobiliari e dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate con le schede del mercato immobiliare - OMI, definibile pari a €/mq 450,00.




Questo prezzo rappresenta **il più probabile valore unitario per metro quadrato** dei beni in esame, adottato per i box auto nel livello di piano interrato dell'edificio.

Conseguono i seguenti più probabili valori di mercato:

Id. catastale	Dest. d'uso	S comm. (mq)	Val. unitario	Valore di mercato
	box auto	21,10	€/mq 450,00	€ 9.495,00
	box auto	47,45	€/mq 450,00	€ 21.352,50
	box auto	26,45	€/mq 450,00	€ 11.902,50


Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
	mq 21,10	€ 9.495,00	€ 9.495,00
	mq 47,45	€ 21.352,50	€ 21.352,50
	mq 26,45	€ 11.902,50	€ 11.902,50

9.1.2 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

	Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 1.424,25
	“ ”	€ 3.202,87
	“ ”	€ 1.785,37


9.1.3 Prezzo a base d'asta del lotto n° 25.

Il prezzo base del “ LOTTO N° 25 “ nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni**, è pari a **€ 8.070,75**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.070,75
	€ 8.070,75


9.1.4 Prezzo a base d'asta del lotto n° 26.

Il prezzo base del “ LOTTO N° 26 “ nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni**, è pari a **€ 18.149,63**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.149,63
	€ 18.149,63

9.1.5 Prezzo a base d'asta del lotto n° 27.

Il prezzo base del “ LOTTO N° 27 “ nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni**, è pari a **€ 10.117,13**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.117,13
	€ 10.117,13

10) STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, i beni immobili conformanti i LOTTI NN ° 25-26-27 sono di piena proprietà per la quota

Sono parte del lotto edificato su suolo derivante dalla demolizione di preesistente corpo di fabbrica già di proprietà dei

10.2 STATO DI LOCAZIONE.

Le unità immobiliari non sono condotte in locazione.

10.3 I detti beni non sono gravati da vincoli storico-artistici; non sono gravati da censo, livello o uso civico.

10.4 Non sono assoggettati a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO N° 25

Box auto sito al piano interrato di un edificio residenziale pluripiano facente parte di un complesso residenziale sito alla periferia sud di [REDACTED] avente accesso dalla [REDACTED]

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare ha portone di accesso al [REDACTED], il piano interrato ha altresì accesso dall'ascensore.

La quota di calpestio è pari a circa m 3,00 al di sotto della quota zero di [REDACTED] ed è un corridoio carrabile che distribuisce a tutti i box del piano interrato, questi ultimi disposti a schiera a destra e a sinistra del detto corridoio, in particolare il primo è in posizione frontale alla rampa.

L'unità staggita è l'ultima a destra; la superficie lorda totale è pari a mq 21,10 e la superficie totale utile netta fruibile è pari a mq 17,95.

Intestazione:

[REDACTED]

E' identificata come segue in Catasto Fabbricati di Turi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

VIA LUCANIA n. 10 Interno 4 Piano S1

[REDACTED]



Superficie commerciale mq 21,10

Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 25 € 8.070,75.

LOTTO N° 26

Box auto sito al piano interrato di un edificio residenziale pluripiano facente parte di un complesso residenziale sito alla periferia sud di

[REDACTED]

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare ha portone di accesso al [REDACTED], il piano interrato ha altresì accesso dall'ascensore.

La quota di calpestio è pari a circa m 3,00 al di sotto della quota zero di [REDACTED] ed è un corridoio carrabile che distribuisce a tutti i box del piano interrato, questi ultimi disposti a schiera a destra e a sinistra del detto corridoio, in particolare il primo è in posizione frontale alla rampa.

L'unità staggita è l'ultima a sinistra, la superficie lorda totale è pari a mq 47,45 e la superficie totale utile netta fruibile è pari a mq 41,70.

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

VIA LUCANIA n. 10 Interno 5 Piano S1

Confina:

[REDACTED]

Superficie commerciale mq 47,45


Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 26 € 18.149,63


Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

LOTTO N° 27

Box auto sito al piano interrato di un edificio residenziale pluripiano facente parte di un complesso residenziale sito alla periferia sud di



L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare ha portone di accesso al , il piano interrato ha altresì accesso dall'ascensore.









La quota di calpestio è pari a circa m 3,00 al di sotto della quota zero di  ed è un corridoio carrabile che distribuisce a tutti i box del piano interrato, questi ultimi disposti a schiera a destra e a sinistra del detto corridoio, in particolare il primo è in posizione frontale alla rampa.

L'unità staggita è la prima a sinistra, la superficie lorda totale è pari a mq 26,45 e la superficie totale utile netta fruibile è pari a mq 22,40.

Intestazione:



E' identificata come segue in Catasto Fabbricati di Casamassima

Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
									

VIA LUCANIA n. 10 Interno 6 Piano S1

Confina:



Superficie commerciale mq 26,45

Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 27 € 10.117,13

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'

LOTTO N° 25 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.070,75.

<i>Ubicazione</i>			
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	
<i>Tipologia immobile</i>		<i>Superficie non residenziale</i>	<i>Superficie mq 21,10</i>
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>			
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Si		

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'

LOTTO N° 26 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.149,63.

<i>Ubicazione</i>			
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	
<i>Tipologia immobile</i>		<i>Superficie non residenziale</i>	<i>Superficie mq 47,45</i>
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>			
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Si		

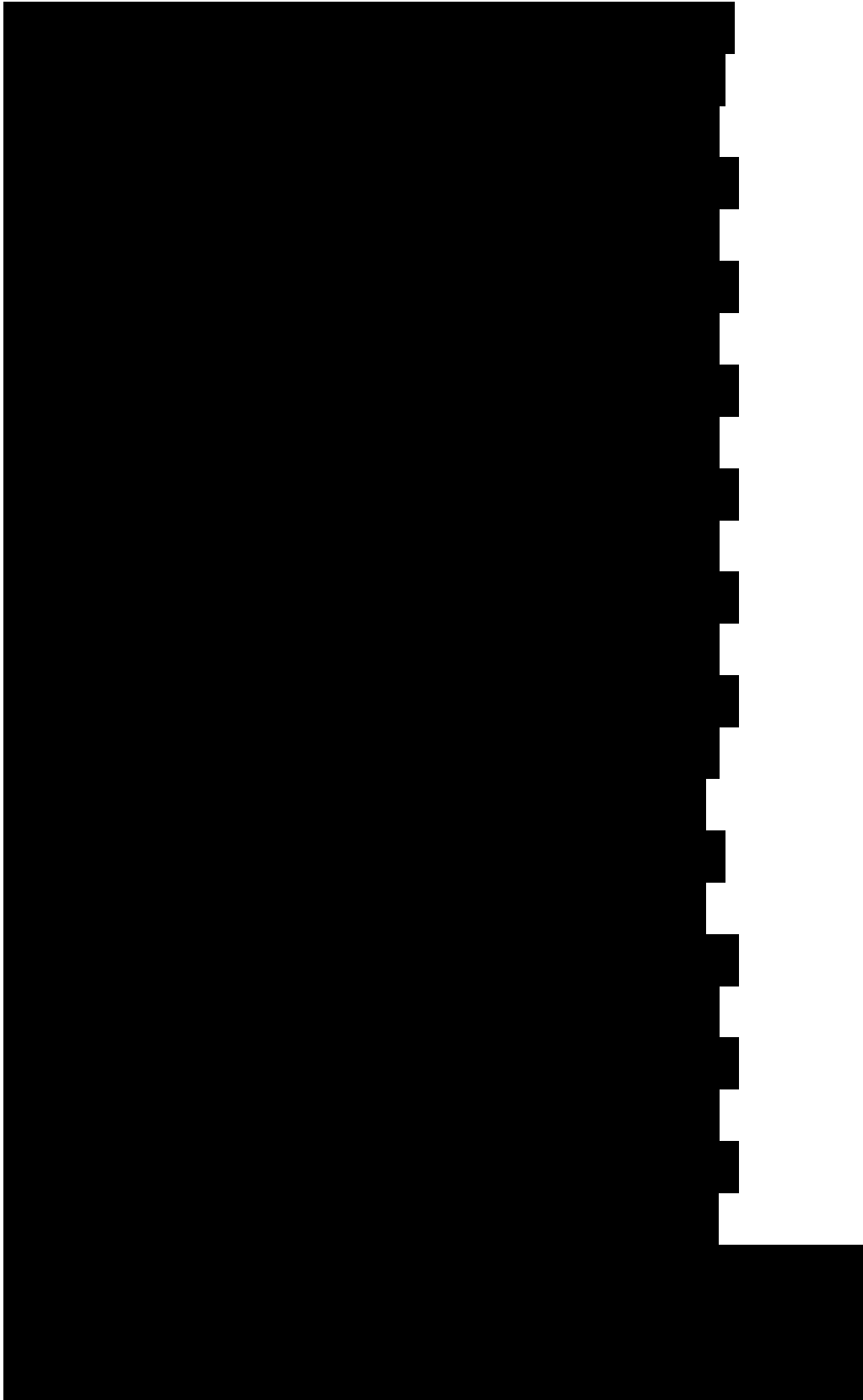
LOTTO N° 27 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.117,13

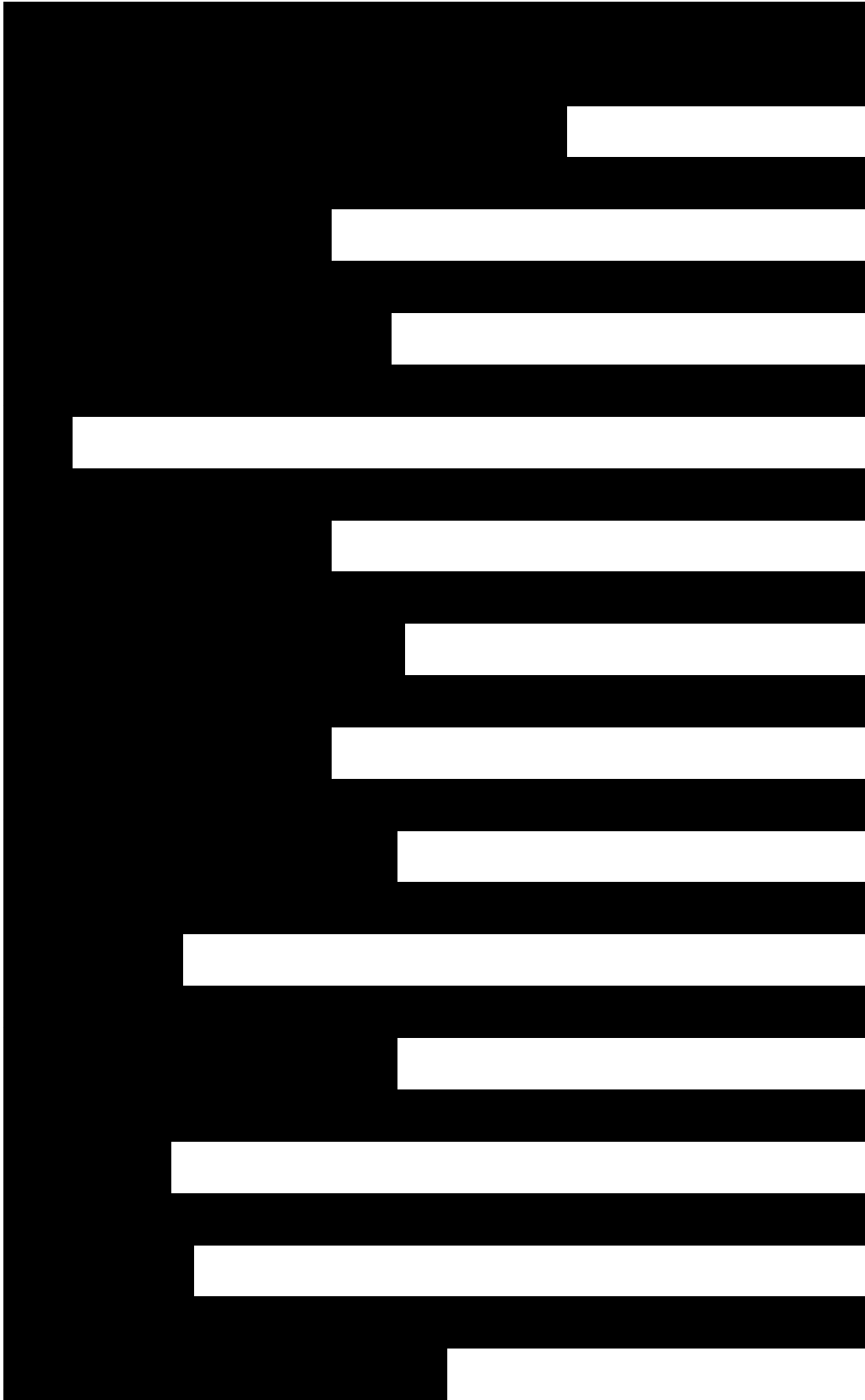
Ubicazione			
Diritto reale		Proprietà	Quota
Tipologia immobile		<i>Superficie non residenziale</i>	<i>Superficie mq 26,45</i>
Stato conservativo	Buono		
Descrizione			
Vendita soggetta a IVA	Si		

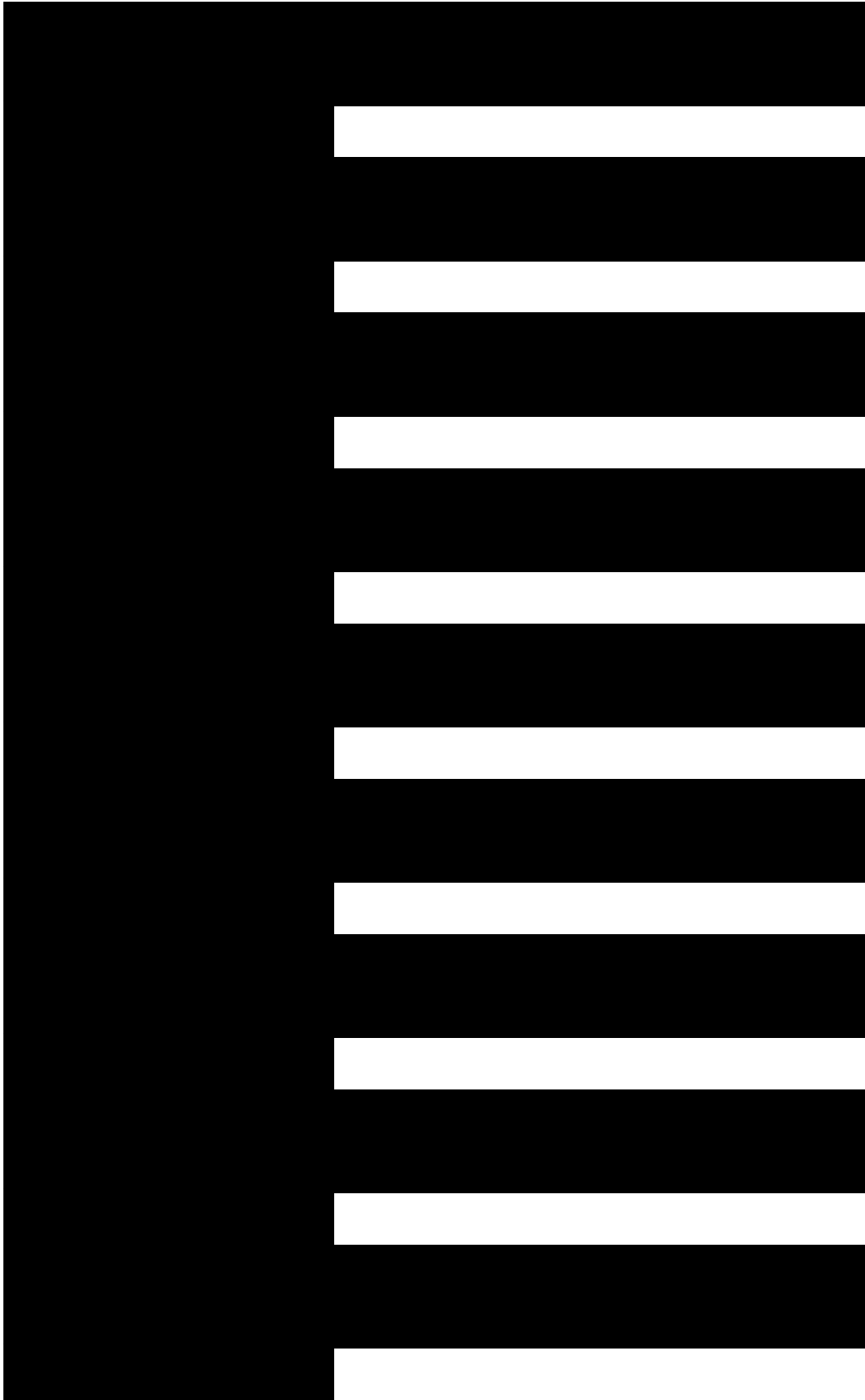
**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI
TRASFERIMENTO**

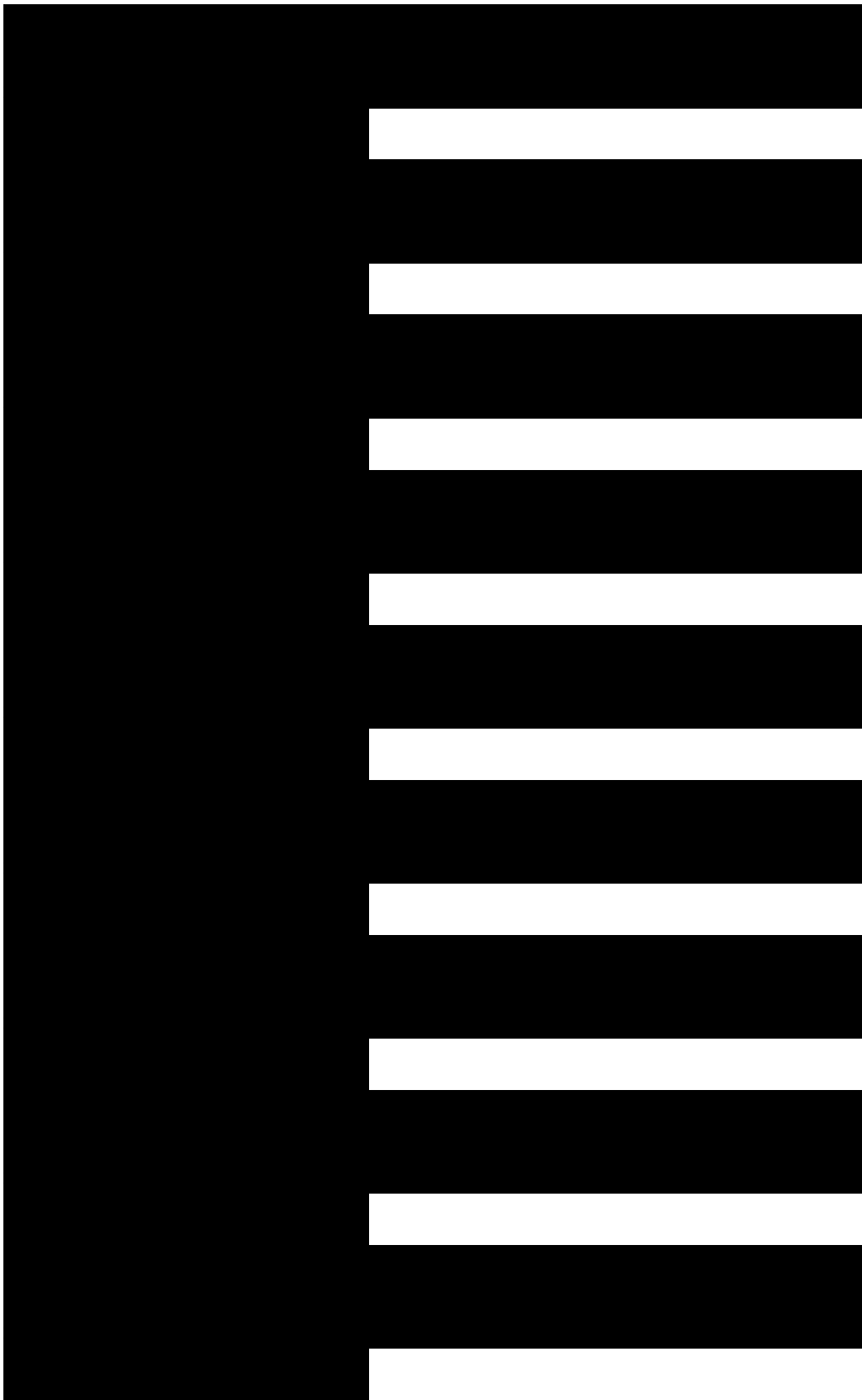


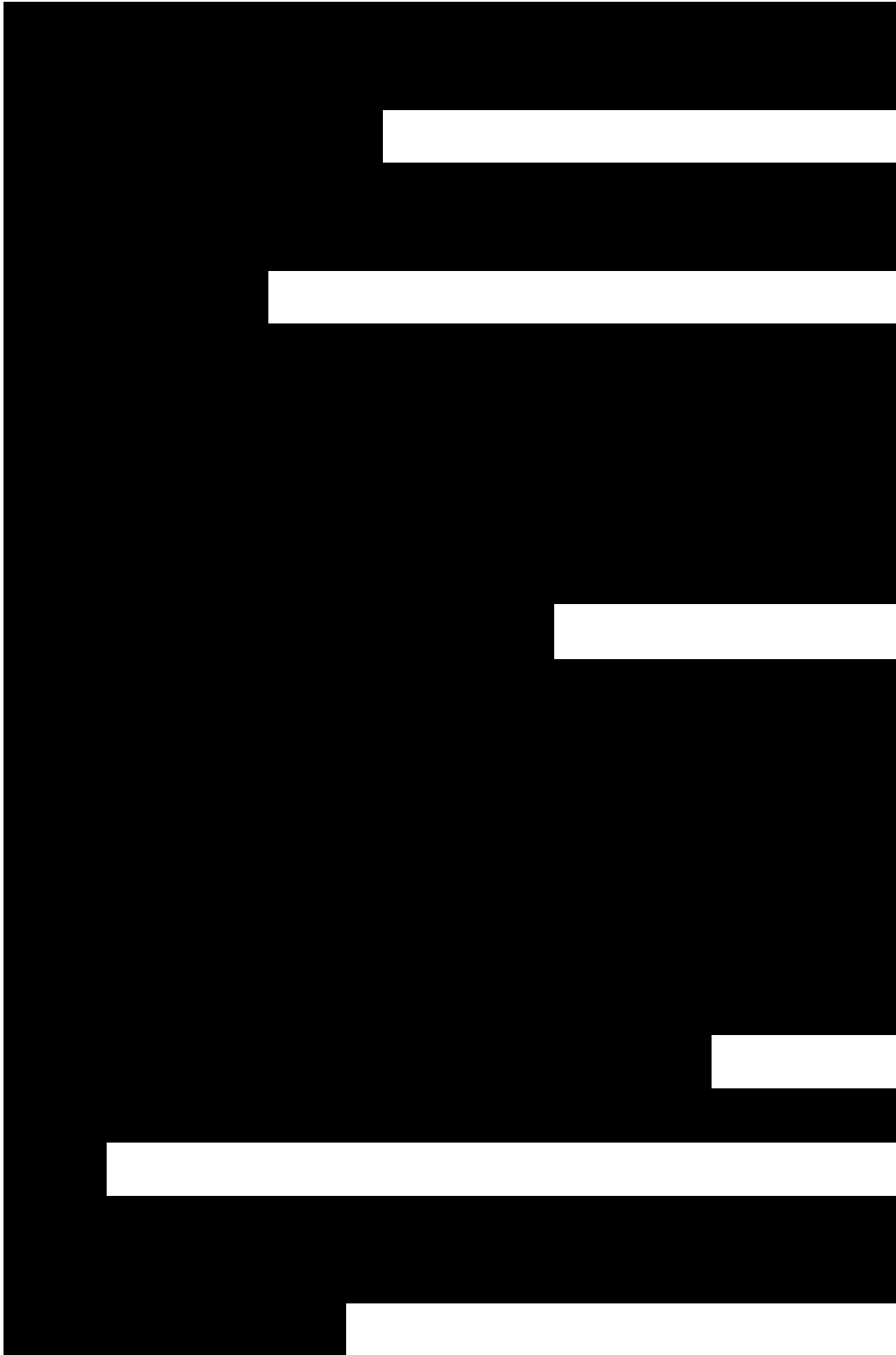
















Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, con il convincimento di avere bene e fedelmente adempiuto.

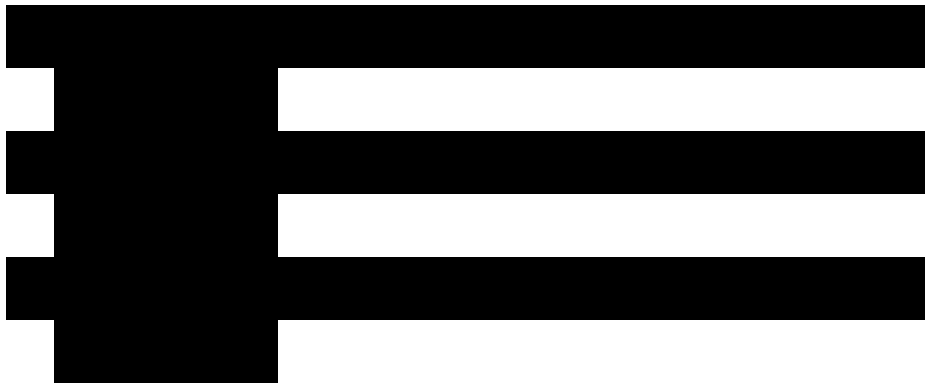
Bari, marzo 2023

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati.

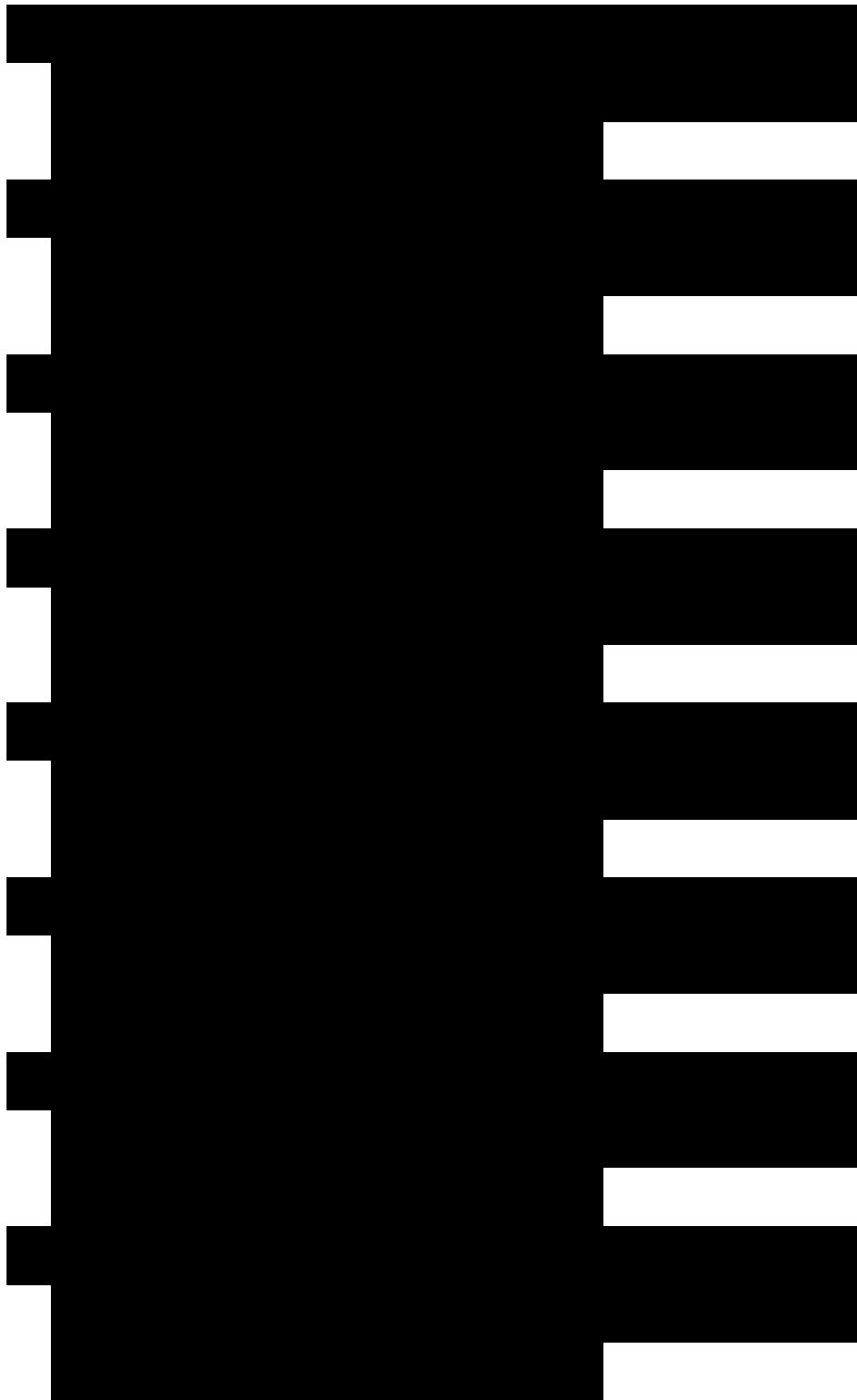
- (i verbali di sopralluogo sono allegati nella cartella della relazione generale di sintesi);
- LOTTO n° 25-26-27 raccolta di nn° 8 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico n° 1 LOTTO N° 25;
- Elaborato grafico n° 2 LOTTO N° 25;
- Elaborato grafico n° 3 LOTTO N° 25;
- Elaborato grafico n° 1 LOTTO N° 26;
- Elaborato grafico n° 2 LOTTO N° 26;
- Elaborato grafico n° 3 LOTTO N° 26;
- Elaborato grafico n° 1 LOTTO N° 27;
- Elaborato grafico n° 2 LOTTO N° 27;
- Elaborato grafico n° 3 LOTTO N° 27;

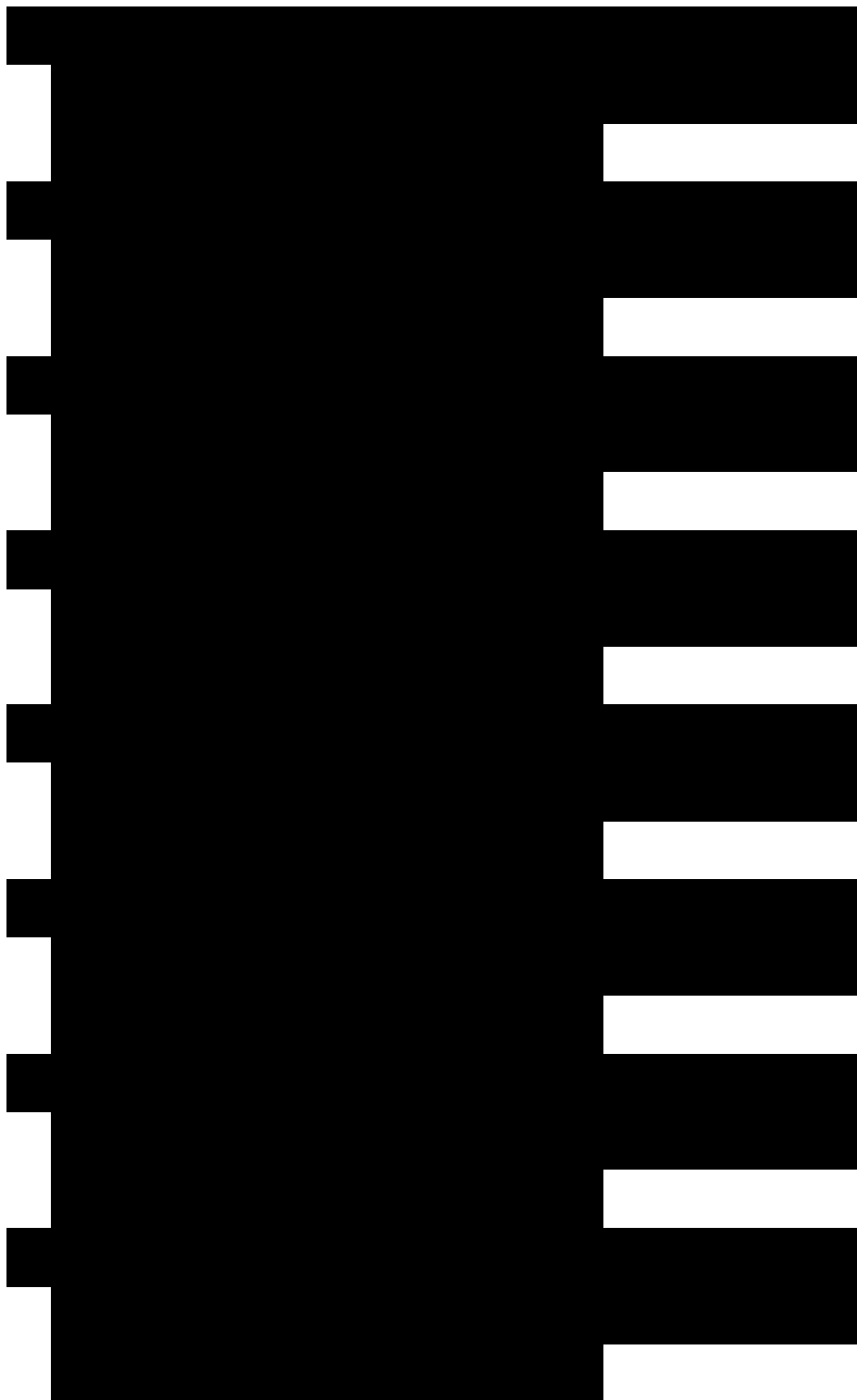


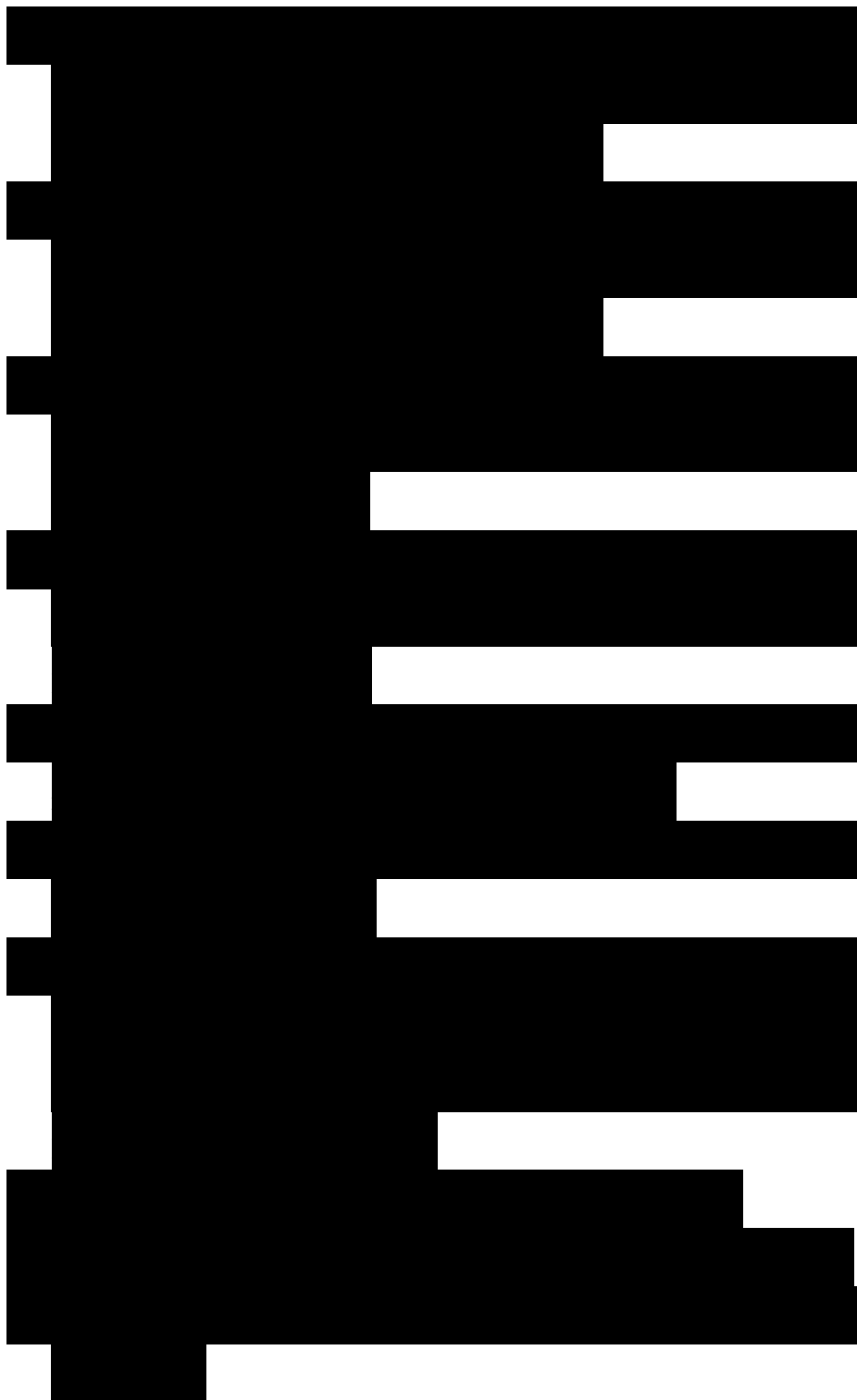
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy - LOTTI NN° 25-26-27,
- Checklist LOTTI NN° 25-26-27;
- relazione: separata succinta descrizione dei lotti nn° 25-26-27 secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato Lotto N° 25-26-27.

La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 1.









[REDACTED]

- La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 2.

[REDACTED]

- La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 7.

[REDACTED]

Lo stralcio di mappa

[REDACTED]